*Een en ander altijd onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming*

# Model stedelijke kavelruilovereenkomst

**tussen**

**…..**

**….**

**en**

**…..**

**Project:**

**Datum:**

**Legenda**

Blauw: Repeterende tekst; dient afhankelijk van de aard van Partijen (natuurlijk persoon of niet-natuurlijk persoon) en het aantal Partijen herhalend te worden ingevoegd.

Groen: Keuze: kies de tussen de // van toepassing zijnde optie.

Rood: Optionele tekst: deze tekst kan zonder gevolgen worden gewijzigd of verwijderd indien niet van toepassing.

Oranje: Vrij invulveld

**Stedelijke kavelruilovereenkomst**

De ondergetekende(n):

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , statutair gevestigd te \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en kantoor houdende te \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ aan de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ingeschreven in het handelsregisters onder nummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [de heer/mevrouw] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, handelend als \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_die deze overeenkomst namens haar ondertekent, hierna te noemen: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;
2. [De heer/mevrouw] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ aan de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,[ongehuwd en geen geregistreerd partner/gehuwd met/ geregistreerd partner van] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [de heer/mevrouw] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ hierna te noemen: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Hierna te noemen: ‘Partij’ of ‘Partijen’

Overwegende dat:

- Partijen gesprekken hebben gevoerd en in onderhandeling zijn getreden omtrent de ontwikkeling middels Stedelijke kavelruil van de bij hen in eigendom zijnde registergoederen zoals is weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte bijlage 1;

- Partijen daartoe een Intentieovereenkomst hebben gesloten waarin een aantal uitgangspunten bij en afspraken in verband met deze onderhandelingen is vastgelegd, welke overeenkomst als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht;

- Partijen vervolgens nadere afspraken hebben gemaakt over hun samenwerking welke zijn vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst welke als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht;

- Partijen ter uitvoering van deze overeenkomsten tot nadere overeenstemming zijn gekomen over de herverdeling van de aan hen toebehorende rechten, zoals is weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte bijlage 3;

- Partijen de overeenkomstig bijlage 4 gewenste situatie met behulp van voorlopige kadastrale grenzen door het Kadaster hebben/zullen laten verwerken in de basisregistratie kadaster;

- Partijen overeenkomstig bijlage 5 zijn overeengekomen de daarin opgenomen sloop-, bouw- en verbouwwerkzaamheden uit te voeren

- als vervreemdende Partij zal worden aangemerkt een Partij door wie (een gedeelte van) een registergoed dat bij hem in eigendom is, of waartoe hij anderszins gerechtigd is, zal worden overgedragen aan een andere Partij;

- als verkrijgende Partij zal worden aangemerkt een Partij die (een gedeelte van) een registergoed dat bij een ander in eigendom is, of waartoe deze Partij anderszins gerechtigd is, zal verkrijgen.

komen het navolgende overeen:

**Artikel 1 Definities**

Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt onder de volgende definitie verstaan:

**Gemeente** De gemeente \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Gebied** Het gebied \_\_\_\_\_\_\_\_\_, zoals is weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte bijlage 1

**Intentieovereenkomst** De op \_\_\_\_\_\_\_\_\_ tussen Partijen gesloten Intentieovereenkomst

**Kavelruilovereenkomst** De onderhavige overeenkomst

**Overeenkomst** Zie Kavelruilovereenkomst

**Samenwerkings-**

**overeenkomst** De op \_\_\_\_\_\_\_\_\_ tussen Partijen gesloten samenwerkingsovereenkomst

**Stedelijke kavelruil**: het door Partijen bij schriftelijke overeenkomst ruilen van de aan hen in eigendom toebehorende, zakelijke rechten op percelen met stedelijke functies, welke schriftelijke overeenkomst wordt geëffectueerd door een notariële akte van ruiling.

**Artikel 2 Inbreng**

Partijen zijn eigenaar of rechthebbende van de volgende onroerende zaken:

1. Partij \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Het/de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ met bijbehorende grond en toebehoren, plaatselijk bekend \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sectie \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

appartementsindex \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/belast met \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ingeschreven in register hypotheken 3 onder deel \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, te\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, groot ongeveer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ are en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ centiare.

**Artikel 3 (Ver)koop en ruil**

3.1 Partijen gaan hierbij onder de opschortende voorwaarde dat alle Partijen deze overeenkomst hebben getekend over tot verkoop/ruil van de hierna genoemde registergoederen, welke koop en ruiling plaatsvindt in de hieronder opgenomen volgorde.

**A.** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ verkoopt de/het \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ op/het perceel kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sectie \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nummers \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ aan \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in ruil waarvoor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ verkoopt aan \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de/het \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ op/het perceel kadastraal bekend \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sectie \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

De koopprijs voor het perceel kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sectie \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_bedraagt € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,- voor de onroerende zaak, € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,- voor de roerende zaken, derhalve totaal: €\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,-.

De koopprijs voor het perceel kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sectie \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ bedraagt € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ voor de onroerende zaak, € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,- voor de roerende zaken, derhalve totaal: € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,-.

Omdat het recht van \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en het bloot eigendom in een hand zullen komen, zal het recht van \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ na overdracht door vermenging teniet gaat en zal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ eigenaar zijn van het perceel kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sectie \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Artikel 4 Sloop-, bouw- en verbouwwerkzaamheden**

4.1 Partijen komen overeen dat:

**A.** ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sectie\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nummer\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de navolgende sloop-, bouw- en verbouwwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**B ….**

4.2 De uitvoering van de in artikel 4.1 omschreven werkzaamheden komen voor rekening van de hierna opgenomen partijen en dienen uiterlijk te worden gerealiseerd op de hierna opgenomen data:

Ten aanzien van de werkzaamheden omschreven onder A komen de kosten voor rekening van \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. De werkzaamheden dienen uiterlijk gereed te zijn op \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Ten aanzien van de werkzaamheden omschreven onder B komen de kosten voor rekening van \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. De werkzaamheden dienen uiterlijk gereed te zijn op \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.3 Voorts komen Partijen overeen de navolgende werkzaamheden voor gezamenlijke rekening/ voor rekening van \_\_\_\_\_\_\_\_\_ uit te (laten) voeren:

a) de aanleg van \_\_\_\_\_ parkeerplaatsen op het perceel kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sectie\_\_\_\_\_\_\_\_, nummer\_\_\_\_\_\_\_.

b) Het aanpassen van de beplanting op het perceel kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sectie\_\_\_\_\_\_\_\_, nummer\_\_\_\_\_\_\_

4.4 De kosten van de onder artikel 4.3 omschreven werkzaamheden komen voor rekening van Partijen, ieder voor een gelijk/ \_\_\_\_\_\_ deel.

4.5 Indien een of meerdere Partijen niet aan zijn in artikel 4.2 of 4.3 omschreven verplichtingen voldoet zal de nalatige Partij, ten behoeve van de wederpartij(en) een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren naast en onverminderd diens recht op nakoming. De hoogte van deze boete is gelijk aan \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ procent van \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ met een minimum van \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Artikel 5 Notariële akte tot ruil en levering**

5.1 De voor de eigendomsoverdracht vereiste ruilakte zal worden verleden voor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, notaris te\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, of diens plaatsvervanger, uiterlijk één maand na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of zoveel eerder of later als Partijen nader mochten overeenkomen, op het door de notaris te bepalen tijdstip.

5.2 Partijen zijn bevoegd een of meer derden aan te wijzen als personen aan wie door een andere Partij (mede) moet worden geleverd.

**Artikel 6 Kosten en belasting**

6.1 Alle kosten van de overdracht van de in de Stedelijke kavelruil betrokken registergoederen, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastraal tarief, en overige verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Partij die een onroerende zaak verkrijgt.

6.2 Indien op deze overdracht artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is (doorverkoop binnen zes maanden), zal de verkrijgende Partij aan de vervreemdende Partij uitkeren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag op grond van artikel 13 en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

6.3 Indien omzetbelasting verschuldigd is, bijvoorbeeld wegens herziening van de vooraftrek, is deze voor rekening van de verkrijgende Partij en is deze niet in voormelde koopprijs begrepen.

**Artikel 7 Betaling**

7.1 De betaling van de eventueel door een Partij aan de andere Partij verschuldigde koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de desbetreffende notaris op de bankrekening met nummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ een kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.

7.2 Een verkrijgende Partij is verplicht het door hem verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de ruilakte door creditering van de hiervoor sub a vermelde bankrekening.

7.3 De door de vervreemdende Partij ter zake van verhuur ontvangen waarborgsommen worden ter gelegenheid van de levering verrekend.

**Artikel 8 Feitelijke levering, staat van het te verkrijgen registergoed**

8.1 De feitelijke levering (aflevering) van een te verkrijgen registergoed aan de verkrijgende Partij zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevond. De vervreemdende Partij verplicht zich voor het te verkrijgen registergoed zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het hierna in artikel 13 bepaalde. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik zoals bedoeld in artikel 7:17 lid 2 Burgerlijk Wetboek nodig zijn en voor aan de verkrijgende Partij kenbare gebreken staat de vervreemdende Partij niet in.

8.2 Partijen garanderen dat alle ingebrachte onroerende zaken bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn. De vervreemdende Partij zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door de verkrijgende Partij als bovenbedoeld in de weg staan.

8.3 De feitelijke levering van de in deze Stedelijke kavelruil betrokken onroerende zaken zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de ruilakte. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van de vervreemdende Partij op het tijdstip van feitelijke levering.

8.4 De feitelijke levering van de te verkrijgen registergoederen zal geschieden leeg en ontruimd

(behoudens eventueel mee over te dragen roerende zaken).

8.5 De verkrijgende Partij heeft het recht het te verkrijgen registergoed zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

**Artikel 9 Aanvaarding rechten en lasten**

9.1 De registergoederen zullen worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

9.2 Op het registergoed kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sectie, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nummer

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister geen

publiekrechtelijke beperkingen/ de volgende publiekrechtelijke beperking(en): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

De onroerende zaak is niet bekend in het gemeentelijke beperkingenregister/ Het gemeentelijke

beperkingenregister van de gemeente waarin de onroerende zaak ligt, is thans nog niet beschikbaar/ Op

de te verkrijgen registergoederen rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijk

beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.

9.3 De verkrijgende Partij aanvaardt de uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende alsmede de hiervoor genoemde lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de verkrijgende Partij uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

**Artikel 10 Overdracht aanspraken**

10.1 Alle aanspraken die de vervreemdende Partij ten aanzien van het te verkrijgen registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemers(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het te verkrijgen registergoed toegebrachte schade, gaan over op de verkrijgende Partij per het tijdstip van overdracht van de onroerende zaak op de voet van artikel 6:251 BW en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op de verkrijgende Partij, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip worden overgedragen. De vervreemdende Partij is niet tot vrijwaring verplicht. De vervreemdende Partij verplicht zich de hem bekende gegevens (zoals garantiebewijzen, facturen en dergelijke) ter zake aan de verkrijgende Partij te verstrekken en machtigt de verkrijgende Partij hierbij, voor zover nodig, deze overgang casu quo overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van de verkrijgende Partij te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

**Artikel 11 Oppervlakte**

11.1 De vermelding van de oppervlakte van de onroerende zaken houdt slechts een aanduiding in. Indien de werkelijke situatie daaraan niet beantwoordt, levert dit voor geen van Partijen enigerlei rechtsvordering op.

**Artikel 12 Verrekening zakelijke lasten**

12.1 De zakelijke belastingen met betrekking tot het te verkrijgen registergoed, voor zover het de aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van ondertekening van de ruilakte worden verrekend, doordat de verkrijgende Partij het desbetreffende deel aan de vervreemdende Partij voldoet.

**Artikel 13 (Garantie)verklaringen van vervreemdende Partij**

13.1 De vervreemdende Partij verklaart en garandeert, onverminderd het hiervoor in artikel 8 bepaalde, het volgende:

1. de vervreemdende Partij is bevoegd het te verkrijgen registergoed in deze Stedelijke kavelruil te betrekken en gerechtigd om het registergoed bij ruilakte over te dragen;
	* de vervreemdende Partijen zijn niet bekend met beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming en evenmin met feiten die er op wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het blijkens het hiervoor sub 5.*b* beoogde gebruik door de verkrijgende Partij of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
	* de vervreemdende Partijen hebben zelf geen verontreiniging als bovenbedoeld veroorzaakt gedurende de periode dat hij het te verkrijgen registergoed in eigendom of gebruik had;

c. het is de vervreemdende Partijen niet bekend dat in de bodem tanks voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- en septictanks, aanwezig zijn;

1. het is de vervreemdende Partijen niet bekend dat zich in het te verkrijgen registergoed asbest of asbesthoudende materialen bevinden;
2. indien het te verkrijgen registergoed geheel of gedeeltelijk vrij van huur/huurkoop wordt overgedragen, zal het te verkrijgen registergoed ten tijde van de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik of huurbescherming, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mee te verkrijgen registergoed roerende zaken) en niet door de overheid gevorderd;
3. aan de vervreemdende Partij zijn van overheidswege geen veranderingen of voorzieningen betreffende de onroerende zaak voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet), welke nog niet zijn uitgevoerd of door dan wel in opdracht van de overheid zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald; evenmin zijn ten aanzien van het te verkrijgen registergoed tot op heden van overheidswege handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld;
4. er is geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet;
5. Aan de vervreemdende Partij(en) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ is betreffende het registergoed kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sectie, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / niet bekend dat de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
6. Aan de vervreemdende Partij(en) is betreffende het registergoed kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sectie, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / niet bekend dat de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet.

b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

1. de onroerende zaak is niet betrokken in een (land)inrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
2. aan de vervreemdende Partij is niet bekend dat de onroerende zaak is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9*a* lid 1 of 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9*a* lid 1 of 2 in samenhang met artikel 6 van de wet voorkeursrecht gemeenten;
3. op het te verkrijgen registergoed rust geen retentierecht en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de akte tot levering;
4. het te verkrijgen registergoed is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool alsmede op het telefoon- en kabeltelevisienet;
5. het te verkrijgen registergoed heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg;
6. aan de vervreemdende Partij \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ zijn geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend /dan ten aanzien van het registergoed kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sectie, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
7. aan de vervreemdende Partij zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend;
8. het recht van de vervreemdende Partij op de onroerende zaak is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling;
9. met betrekking tot het te verkrijgen registergoed zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens werden begrepen arbitrage en bindend advies;

13.2 Deze garantiebepalingen van de vervreemdende Partij hebben tevens betrekking op het moment

van levering, tenzij het redelijkerwijs voor de verkrijgende Partij ten tijde van het sluiten van de

koopovereenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen ten aanzien van

bovenvermelde omstandigheden zouden kunnen voordoen.

13.3 De vervreemdende Partij sluit jegens de verkrijgende Partij iedere verdere aansprakelijkheid uit ter zake van de gevolgen van bodemverontreiniging met uitzondering van die bedoeld in artikel 11.1 sub b en c, welke uitsluiting door de verkrijgende Partij wordt aanvaard, zulks onverlet eventuele aanspraken van en jegens derden.

**Artikel 14 Informatieplicht vervreemdende Partij/onderzoeksplicht verkrijgende Partij**

14.1 Door \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_wordt nog de volgende informatie verstrekt met betrekking tot het te verkrijgen registergoed kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sectie, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ nummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_:

 1. onroerendezaakbelasting per jaar.

 2. de waterschapslasten per jaar.

 3. het rioolrecht per jaar.

 4. precario ten laste van de eigenaar per jaar;

 5. andere periodieke lasten per jaar.

Voor zover aanslagen werden opgelegd zijn deze voldaan.

**Artikel 15 Risico-overgang, beschadiging**

15.1 Het te verkrijgen registergoed komt pas voor risico van de verkrijgende Partij, zodra de notariële

ruilakte is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico door die

feitelijke levering overgaat op de verkrijgende Partij.

**Artikel 16 Inspanningsverplichting**

16.1 Partijen spannen zich in om, na het sluiten van onderhavige kavelruilovereenkomst al datgene te

doen om het passeren van de akte van Stedelijke kavelruil te bevorderen. Partijen zullen al datgene

nalaten dat het passeren van de akte van Stedelijke kavelruil op welke wijze dan ook belemmert.

**Artikel 17 Ingebrekestelling, verzuim/ontbinding en boete**

17.1 Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij(en) als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van acht dagen schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij(en) diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

17.2 Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van acht dagen, is deze verplicht

de schade die de wederpartij(en) dientengevolge lijdt of heeft geleden, vanaf de hiervoor artikel 5.1 gemelde datum van levering, te vergoeden en kan deze nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aan de hiervoor in artikel 5.1 genoemde notaris gerichte brief, ontbinden. Ingeval een boete verschuldigd wordt als hierna in artikel 15.3 bedoeld wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.

17.3 Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering

dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige Partij, onverminderd het hiervoor sub *b*

bepaalde, ten behoeve van de wederpartij(en) een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete

verbeuren naast en onverminderd diens recht op nakoming. De hoogte van deze boete is gelijk aan

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_procent van de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ met een minimum van \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

De notaris wordt bij deze onherroepelijk gevolmachtigd om, na verloop van genoemde termijn van acht

dagen:

- indien de verkrijgende Partij in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete aan de vervreemdende Partij te betalen uit de bij de notaris door de verkrijgende Partij onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;

- indien de vervreemdende Partij in verzuim is, de door de verkrijgende Partij gestorte bedragen ter grootte van de verschuldigde boete aan deze terug te betalen.

**Artikel 18 Energieprestatiecertificaat**

18.1 De vervreemdende Partij beschikt ten aanzien van het te verkrijgen registergoed kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sectie, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, waarvan een kopie aan de verkrijgende Partij is overhandigd/ waarvan nog geen kopie is overhandigd aan de verkrijgende Partij. De vervreemdende Partij zal het originele exemplaar bij het ondertekenen van de akte tot levering aan de verkrijgende Partij overhandigen.

/

De vervreemdende Partij heeft een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, aan de verkrijgende Partij overhandigd.

/

De vervreemdende Partij beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en de vervreemdende Partij zal deze documenten voor de datum van ondertekenen van de akte tot levering ook niet aanvragen.

/

De vervreemdende Partij beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en de vervreemdende Partij zal deze documenten voor de datum van ondertekenen van de akte tot levering aanvragen.

/

Een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen is ten aanzien van het te verkrijgen registergoed niet vereist aangezien \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Artikel 19 Ontbindende voorwaarden/ontbinding**

19.1 Deze overeenkomst zal, met inachtneming van het navolgende, voorts ontbonden (kunnen) worden in elk van de volgende gevallen:

a. als aan \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ niet vóór \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ aanstaande vanwege de gemeente een vergunning dan wel een toezegging daartoe wordt verleend de woning met de zijnen dan wel de bedrijfsruimte, te betrekken; de verkrijgende Partij zal ter verkrijging van de vergunning al het hem mogelijke verrichten;

b. als \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ niet vóór \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ aanstaande een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van de koop van \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/woning/woning met bedrijfsruimte/bedrijfsruimte tot een totale hoofdsom van tenminste \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ met een nominale rente van ten hoogste\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%, gedurende ten minste \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ jaar vast en overigens onder de bij de grote geldverstrekkende instellingen gebruikelijke bepalingen; de verkrijgende Partij zal ter verkrijging van de financiering als hiervoor bedoeld al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan de vervreemdende Partij ten minstetwee schriftelijke afwijzingen over te leggen; de vervreemdende Partij is bevoegd de verkrijgende Partij de beoogde financiering te bezorgen.

c. als de koop door \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_van \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/woning/woning met bedrijfsruimte/bedrijfsruimte wordt ontbonden op grond van het in vervulling gaan van de in de desbetreffende koopakte opgenomen ontbindende voorwaarde met betrekking tot de woonvergunning en/of de financiering (met inbegrip van een eventuele borgstelling door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen); een kopie van de desbetreffende koopakte is aan de hiervoor genoemde notaris ter hand gesteld.

19.2 Vervulling van een hiervoor in artikel 19.1 opgenomen ontbindende voorwaarde leidt slechts tot

ontbinding indien de verkrijgende Partij zich daarop tijdig beroept. Dit beroep moet geschieden door

middel van een schriftelijke mededeling (met ontvangstbewijs) aan de notaris. Deze mededeling dient

uiterlijk op de eerste werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde hiervoor sub *a* genoemde datum

in het bezit van de notaris te zijn, op straffe van verval van de bevoegdheid zich op de voorwaarde te

beroepen.

19.3 In geval van ontbinding van de koopovereenkomst na de levering komen de kosten voor de

teruglevering op grond van artikel 6:271 BW voor rekening van de Partij die de ontbinding inroept/alle

Partijen voor een evenredig deel.

**Artikel 20 Kosten onderzoek notaris**

20.1 In geval van ontbinding wegens vervulling van een ontbindende voorwaarde komen de door de

notaris verrichte uitgaven (zoals kosten kadaster) voor rekening van degene te wiens behoeve de

ontbinding geschiedt, doch wordt geen honorarium in rekening gebracht.

20.2 In geval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg is het honorarium voor de door de notaris verrichte werkzaamheden en zijn de ter zake daarvan verrichte uitgaven voor rekening van de vervreemdende Partij(en) en de verkrijgende Partij(en), ieder voor een \_\_\_\_\_\_\_\_\_ deel.

**Artikel 21 Termijnen**

21.1 Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

**Artikel 22 Rechtskeuze en forumkeuze**

22.1 Op deze ruilovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is bevoegd de rechtbank \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Artikel 23 Inschrijving openbare registers**

23.1 Deze ruilovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW.

**Bijlagen**

1. Kaart met nadere omschrijving van het Gebied

2. Intentieovereenkomst d.d.

3. Samenwerkingsovereenkomst d.d.

4. Kaart gewenste indeling

5. de benodigde sloop,- bouw- en verbouwwerkzaamheden

Aldus is overeengekomen en in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_voud ondertekend te \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + 1. Naam:
		Handtekening

---------------------------------

* + 1. Naam:
		Handtekening

-------------------------------

* + 1. Naam:
		Handtekening

-------------------------------------

# Toelichting overeenkomst Stedelijke kavelruil

De kavelruilovereenkomst is het sluitstuk van de Stedelijke kavelruil. Hierin nemen partijen de daadwerkelijke afspraken over de tot stand gekomen ruiling op en de voorwaarden waaronder deze ruil plaatsvindt. Op basis van de Kavelruilovereenkomst kan de notaris vervolgens een notariële akte van Stedelijke kavelruil opmaken.

**Rol van de gemeente**

Het college van B&W van de gemeente zal een stedelijke kavelruilovereenkomst alleen ondertekenen wanneer zij partij is bij de ruilovereenkomst, of wanneer in de overeenkomst ook afspraken worden gemaakt over de eventuele door de eigenaren aan de gemeente te betalen exploitatiebijdragen (artikel 17 eerste lid van de Wro). Deze exploitatiebijdragen zijn nodig om de uitgaven te betalen die de gemeente moet doen om het Gebied geschikt te maken voor bebouwing of herontwikkeling. Voorbeelden van dergelijke uitgaven zijn de kosten van het aanpassen van wegen en het herinrichten van de openbare ruimte. De gemeente kan zich ook van deze exploitatiebijdragen verzekeren door voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan een aparte, anterieure overeenkomst af te sluiten of door tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Het zal van de omstandigheden afhangen wat voor de gemeente de beste manier is om zich van de exploitatiebijdrage te verzekeren: de ruilovereenkomst, de anterieure overeenkomst of het vaststellen van een exploitatieplan.

**Comparitie**

In dit gedeelte van de overeenkomst worden de partijen opgenomen die interesse hebben in het ruilen van hun vastgoed of een stuk grond. De tekstblokken kunnen individueel worden herhaald afhankelijk van het aantal partijen en de aard van deze partijen betrokken bij de ruil.

Het tekstgedeelte onder 1. is bedoeld voor privaatrechtelijke en publiekrechtelijke niet-natuurlijke personen. Een voorbeeld van een privaatrechtelijke niet-natuurlijk persoon is een BV. Een voorbeeld van een publiekrechtelijk niet-natuurlijk persoon is een gemeente. Het tekstgedeelte onder 2. is bedoeld voor natuurlijke personen die betrokken zijn bij de ruil.

De ingevulde tekstblokken kunnen er als volgt uit komen te zien:

1. De Gemeente Wijckenslooth, statutair gevestigd te Wijk aan Zee en kantoor houdende te 1234 AB aan de Weg op den Heuvel nr. 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 12345678, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw Antje Bernadina Stoeptegel, hierna te noemen: **Gemeente Wijckenslooth**;
2. Terrein B.V., statutair gevestigd te Wijckenslooth en kantoor houdende te Wijckenslooth aan de bedrijvenboulevard nr. 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 87654321, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Betram Claus Glaspui, die deze overeenkomst namens haar ondertekent, hierna te noemen: **Terrein B.V.** ;
3. Mevrouw Christel Gyselle Graszode, geboren te Wijckenslooth op 31 december 1970 wonende te Wijckensloot aan de Beukenlaan nr. 2, ongehuwd en geen geregistreerd partner, hierna te noemen: **Graszode**;

**Artikel 1 Definities**

In artikel 1 zijn de definities opgenomen die van toepassing zijn op de overeenkomst. Het staat partijen vrij om deze definities te schrappen, te wijzigen of aan te vullen al naar gelang de situatie dat behoeft.

Ten aanzien van de definitie voor stedelijke kavelruil geldt nog het volgende. Strikt genomen is het niet noodzakelijk dat alle te ruilen onroerende goederen in het stedelijk gebied zijn gelegen. Er mag ook tussen het stedelijk en het landelijk gebied worden geruild. Daarom is gekozen voor de term “percelen met stedelijke functies”. Wel is het belangrijk om onderscheid te maken tussen een stedelijke kavelruil en een kavelruil in het landelijk gebied waarvoor een instrument is opgenomen in de Wet inrichting landelijk gebied. Is namelijk sprake van een kavelruil in het landelijk gebied, dan kunnen de betrokken partijen een vrijstelling van overdrachtsbelasting krijgen.

**Artikel 2 Inbreng**

In artikel 2 dienen alle partijen die compareren in de kavelruilovereenkomst te worden opgenomen. Het tekstdeel is repeterend en dient net zo vaak te worden gebruikt als er partijen zijn. Per partij dient vervolgens te worden ingevuld welke percelen met opstallen zij in de kavelruil brengen. Daartoe dient per partij achtereenvolgens de volgende gegevens te worden ingevuld:

* Omschrijving van het in te brengen registergoed (grond en/of opstallen)
* Adresgegevens van het in te brengen perceel
* Kadastrale gemeente van het in te brengen perceel
* Kadastrale sectie van het in te brengen perceel
* Kadastraal nummer van het in te brengen perceel
* Kadastrale grootte uitgedrukt in are en centiare

Artikel 2.1 heeft daarnaast drie toevoegingen in rode tekst tussen de schuine strepen. Deze zijn optioneel en dienen afhankelijk van de specifieke situatie te worden gekozen. De keuze ziet op:

* Het in te brengen registergoed is een appartementsrecht; in dat geval dient het eerste rode tekstdeel te worden gebruikt en dient de appartementsindice te worden ingevuld.
* Het in te brengen registergoed is belast met een hypotheek of beslag; in dat geval dient het tweede rode tekstdeel te worden gebruikt en dient achtereenvolgens te worden ingevuld:
* Soort belasting
* Deel waaronder het stuk is ingeschreven
* Nummer waaronder het stuk is ingeschreven
* Vestiging waar het stuk is ingeschreven indien deel < 50.000
* Het in te brengen registergoed heeft voorlopige kadastrale grenzen; in dat geval dient het derde rode tekstdeel te worden gebruikt een dient het ordernummer waarmee de voorlopige grenzen zijn ontstaan te worden ingevuld.

**Artikel 3 (Ver)koop en ruil**

In artikel 3 is de ruil opgenomen. Artikel 3 lid 1 begint met een opschortende voorwaarde. Middels deze voorwaarde wordt voorkomen dat partijen zijn gebonden aan de in de kavelruilovereenkomst opgenomen individuele overeenkomsten, wanneer een van de partijen toch besluit de overeenkomst niet te tekenen.

In artikel 3 dienen alle te onderscheiden overdrachten en ruilingen te worden opgenomen in chronologische volgorde. In sommige gevallen vinden er (eerst) losse transacties (koop) plaats voordat er kan worden geruild. Er dient per te gebruiken tekstblok te worden bepaald of er sprake is van (ver)koop over ruil. Met deze tekstdelen kunnen dus verschillende soorten overdracht en ruil worden vormgegeven. Daarbij kunt u denken aan:

* Uitkoop: bijvoorbeeld de verkoop van het eigendom van het perceel X van A aan B, waarbij A in het geheel geen gronden meer overhoudt.
* Inkoop: bijvoorbeeld de verkoop van het eigendom van het perceel X van A aan B, waarbij B nog geen eigenaar is van een in de stedelijke kavelruil betrokken perceel.
* Ruiling: bijvoorbeeld de ruiling van het eigendom van het perceel X van A met perceel Y van B.
* Verkoop: Bijvoorbeeld A en B zijn beide gerechtigd tot een gedeelte van de in de stedelijke kavelruil betrokken gronden, maar A koopt een gedeelte van het perceel van B. A blijft partij bij de overeenkomst voor het gedeelte dat bij hem in eigendom blijft.
* De voorgaande situaties, waarbij in plaats van het gehele eigendom, sprake is van een beperkt recht. Bijvoorbeeld het recht van erfpacht.

Hierna wordt achtereenvolgens opgenomen welke gegevens dienen te worden ingevuld. In sommige gevallen is er sprake van optionele gegevens, dit wordt dan expliciet benoemd.

* Naam verkoper 1
* **Optioneel:** soort beperkt recht, bijvoorbeeld het recht van opstal of erfpacht perceel 1
* Kadastrale gemeente van het te verkopen perceel 1
* Kadastrale sectie van het te verkopen perceel 1
* Kadastraal nummer van het te verkopen perceel 1
* Naam koper 1

**Optioneel in geval van ruil:**

* Naam verkoper 2
* Naam koper 2
* **Optioneel:** soort beperkt recht, bijvoorbeeld het recht van opstal of erfpacht 2
* Kadastrale gemeente van het te verkopen perceel 2
* Kadastrale sectie van het te verkopen perceel 2
* Kadastraal nummer van het te verkopen perceel 2
* Kadastrale gemeente van het te verkopen perceel 1
* Kadastrale sectie van het te verkopen perceel 1
* Kadastraal nummer van het te verkopen perceel 1
* Koopprijs onroerende zaak 1
* Koopprijs roerende zaken 1
* Totale koopprijs 1

**Optioneel in geval van ruil:**

* Kadastrale gemeente van het te verkopen perceel 2
* Kadastrale sectie van het te verkopen perceel 2
* Kadastraal nummer van het te verkopen perceel 2
* Koopprijs onroerende zaak 2
* Koopprijs roerende zaken 2
* Totale koopprijs 2

**Optioneel ingeval beperkt recht en bloot eigendom in één hand komen\*:**

* Soort beperkt recht
* Soort beperkt recht
* Naam koper
* Kadastrale gemeente van het betreffende perceel
* Kadastrale sectie van het betreffende perceel
* Kadastraal nummer van het betreffende perceel

\*Het laatste rode tekstdeel is van toepassing wanneer een partij een beperkt recht verkrijgt van een andere partij ten aanzien van een perceel waarvan hij zelf bloot eigenaar is (of andersom). Het beperkte recht gaat dan door vermenging teniet (art. 3:81 lid 2 sub e BW) en de verkrijger wordt eigenaar van het gehele perceel.

**Artikel 4 Sloop-, bouw- en verbouwwerkzaamheden**

Artikel 4.1 bevat een repeterend tekstblok dat kan worden gebruikt als er voorafgaand aan de overdracht werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Vervolgens dient te worden ingevuld:

* Kadastrale gemeente van het over te dragen perceel
* Kadastrale sectie van het over te dragen perceel
* Kadastraal nummer van het over te dragen perceel

Vervolgens wordt een vrij invulveld gegeven waarin de te onderscheiden sloop-, bouw- en verbouwwerkzaamheden kunnen worden omschreven.

In artikel 4.2 dient vervolgens ten aanzien van ieder van deze werkzaamheden te worden omschreven:

* Voor wiens kosten deze werkzaamheden komen
* Wanneer deze werkzaamheden uiterlijk gereed dienen te zijn.

Het is aan te raden om in dit artikel te verwijzen naar kostenspecificaties, bouwtekeningen etc. indien deze beschikbaar zijn.

In artikel 4.3 dienen de werkzaamheden te worden omschreven die in opdracht van alle partijen gezamenlijk dienen te worden uitgevoerd. Er zijn twee suggesties gedaan voor het type werkzaamheden, waarbij dient te worden ingevuld:

* (het aantal parkeerplaatsen dat moet worden gerealiseerd)
* Kadastrale gemeente van het over te dragen perceel
* Kadastrale sectie van het over te dragen perceel
* Kadastraal nummer van het over te dragen perceel

Het is ook goed denkbaar dat er voorzieningen op de grond van de gemeente moeten worden gerealiseerd. In dat geval zal de gemeente de kosten van de aanleg van de voorzieningen in rekening brengen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Dat is geregeld in de afdeling Grondexploitatie van de Wro (kostenverhaal). De deelnemers aan de kavelruil kunnen ervoor kiezen om de voorzieningen die de gemeente zal moeten realiseren zelf aan te leggen (art. 6.19 Wro onder b). De gemeente zal daar wel mee moeten instemmen. Als de gemeente partij is in de kavelruil, kunnen de afspraken over de door de eigenaren te realiseren voorzieningen worden vastgelegd in de kavelruilovereenkomst.

Ook in dit artikel is het aan te raden om te verwijzen naar kostenspecificaties, bouwtekeningen etc. indien deze beschikbaar zijn.

In artikel 4.4 dient een keuze te worden gemaakt aangaande de wijze waarop de kosten tussen partijen zullen worden verdeeld.

In artikel 4.5 is opgenomen welke boete een partij verbeurt indien hij niet aan zijn verplichtingen voortvloeiend uit artikel 3 voldoet. Daarbij dient te worden ingevuld:

* Een minimum percentage
* Omschrijving van hetgeen waarover de boete wordt berekend
* Minimaal boetebedrag.

**Artikel 5 Notariële akte tot ruil en levering**

In artikel 5.1 dienen achtereenvolgens de volgende gegevens te worden ingevuld:

* Naam notaris die ruilakte zal opmaken, verlijden en inschrijven
* Plaats van vestiging van deze notaris

**Artikel 7 Betaling**

In artikel 7.1 dient het bankrekeningnummer van de derdengeldenrekening van de notaris te worden ingevuld.

**Artikel 9 Aanvaarding rechten en lasten**

In artikel 9.2 dienen achtereenvolgens per registergoed (het blok kan repeterend worden gebruikt) de volgende gegevens te worden ingevuld:

* Kadastrale gemeente van het over te dragen perceel
* Kadastrale sectie van het over te dragen perceel
* Kadastraal nummer van het over te dragen perceel

Vervolgens dient uit de groene tekst een keuze te worden gemaakt die van toepassing is op het betreffende over te dragen perceel. Indien wordt gekozen voor de optie “de volgende publiekrechtelijke beperking(en)”, dan dient in het invulveld de betreffende beperking(en) te worden opgenomen.

Indien op geen enkel registergoed een publiekrechtelijke beperking rust kan voor de laatste keuzemogelijkheid worden gekozen en is het niet nodig de betreffende kadastrale gemeente, sectie en nummers te noemen (het tekstgedeelte kan dan in zijn geheel worden verwijderd).

**Artikel 13 (Garantie)verklaringen van vervreemdende Partij**

In artikel 13.1 sub h kan worden gekozen tussen:

1. Dat de onroerende zaak X is aangewezen of is betrokken in een procedure …
2. Dat niet bekend is dat de onroerende zaak X is aangewezen of is betrokken in een procedure

Kiest men voor de eerste optie, dan dienen achtereenvolgens de volgende gegevens te worden ingevuld:

* Kadastrale gemeente van het over te dragen perceel
* Kadastrale sectie van het over te dragen perceel
* Kadastraal nummer van het over te dragen perceel

In artikel 13.1 sub i kan worden gekozen tussen:

1. Dat de onroerende zaak X is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing …
2. Dat niet bekend is dat de onroerende zaak X is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing …

Kiest men voor de eerste optie, dan dienen achtereenvolgens de volgende gegevens te worden ingevuld:

* Kadastrale gemeente van het over te dragen perceel
* Kadastrale sectie van het over te dragen perceel
* Kadastraal nummer van het over te dragen perceel

In artikel 13.1 sub k kan worden gekozen tussen:

1. Dat aan de vervreemdende partij geen bijzondere lasten of beperkingen van publieke aard bekend zijn
2. Dat aan de vervreemdende partij geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publieke aard bekend zijn dan ten aanzien van het registergoed …

Kiest men voor de tweede optie, dan dienen achtereenvolgens de volgende gegevens te worden ingevuld:

* Kadastrale gemeente van het over te dragen perceel
* Kadastrale sectie van het over te dragen perceel
* Kadastraal nummer van het over te dragen perceel

**Artikel 14 Informatieplicht vervreemdende Partij/onderzoeksplicht verkrijgende Partij**

Artikel 14.1 is repeterend en dient voor alle vervreemdende partijen te worden ingevuld. Achtereenvolgens dienen de volgende gegevens te worden ingevuld:

* De naam van de betreffende vervreemdende Partij
* Kadastrale gemeente van het over te dragen perceel
* Kadastrale sectie van het over te dragen perceel
* Kadastraal nummer van het over te dragen perceel

De rode tekst onder 4 en 5 is optioneel en kan afhankelijk van de situatie worden weggelaten.

**Artikel 17 Ingebrekestelling, verzuim/ontbinding en boete**

In artikel 17.3 moet worden ingevuld:

* Een minimum percentage
* Omschrijving van hetgeen waarover de boete wordt berekend
* Minimaal boetebedrag.

**Artikel 18 Energieprestatiecertificaat**

In artikel 18.1 dienen achtereenvolgens de volgende gegevens te worden ingevuld:

* Kadastrale gemeente van het over te dragen perceel
* Kadastrale sectie van het over te dragen perceel
* Kadastraal nummer van het over te dragen perceel

Daarnaast dient een keuze te worden gemaakt tussen de groene tekstgedeelten.

**Artikel 19 Ontbindende voorwaarden/ontbinding**

In dit artikel zijn de ontbindende voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn op de overeenkomst. In beginsel staat het partijen vrij om, afhankelijk van de situatie, hun specifieke wensen en de gemaakte afspraken, elke soort ontbindende voorwaarde overeen te komen. In artikel 19.1 zijn drie voorstellen gedaan voor mogelijk van toepassing zijnde ontbindende voorwaarden. Deze kunnen worden verwijderd, aangepast of aangevuld afhankelijk van de wensen van partijen. Indien gebruik wordt gemaakt van de voorgestelde teksten dan dient achtereenvolgens te worden ingevuld:

Onder a:

* Naam verkrijgende partij
* Datum waarvoor vergunning moet zijn verleend/ toegezegd

Onder b:

* Naam verkrijgende partij
* Datum waarvoor lening moet zijn toegezegd
* Omschrijving van het te verkrijgen registergoed niet zijnde woning, woning met bedrijfsruimte of bedrijfsruimte
* Hoofdsom lening
* Rentepercentage lening
* Looptijd lening

Onder c:

* Naam verkrijgende partij
* Omschrijving van het te verkrijgen registergoed niet zijnde woning, woning met bedrijfsruimte of bedrijfsruimte

In artikel 19.3 dient een keuze te worden gemaakt aangaande de wijze waarop de kosten tussen partijen zullen worden verdeeld.

**Artikel 20 Kosten onderzoek notaris**

In artikel 20.2 dient het aandeel te worden ingevuld waarin partijen bijdragen aan de verrichte uitgaven.

**Artikel 22 Rechtskeuze en forumkeuze**

In artikel 22.1 dient de rechtbank te worden ingevuld waaraan partijen een eventueel geschil willen voorleggen (forumkeuze).

**Handtekeningenpagina**

Vul hier achtereenvolgens in:

* Aantal keer dat de overeenkomst wordt ondertekend
* Plaats van ondertekening
* De ondertekeningsdatum

Naam + handtekening van alle partijen